

## 第44回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2013年4月21日(日) 14:00~16:00

開催場所 ブリリア多摩センタ 集会室

出席者(敬称略・順不同)

常光、岩曾、大山、小川、小幡、長谷川、内多、井口  
以上8名

司会者 常光部会長

### 議 題

(第17回) マンション標準管理規約及び区分所有法等の検討

標準管理規約(単棟型)第6章第3節(39条~41条)読み込み、検討(担当、井口)

同上第4節(42条~44条)読み込み、検討(担当、内多)

資 料 各自が国土交通省のHPからダウンロードし持参

- ・新旧対照表 マンション標準管理規約(単棟型)
- ・新旧コメント マンション標準管理規約(単棟型)
- ・パブリックコメントにおける主な意見の概要とこれに対する国土交通省の考え方
- ・第42回管理運営問題部会発表資料「マンション標準管理規約(単棟型)第37条~41条」(提供 井口さん)
- ・H23年7月改正版(団地型)標準管理規約と建物の区分所有等に関する法律の対応表(提供 内多さん)
- ・他団地の駐車場(2台目・来客用)について(内多さん提供)

議 題 (第17回)「マンション標準管理規約および区分所有法等の検討」

#### 1. マンション標準管理規約第39~41条

(1) マンション標準管理規約第39条(副理事長)(井口氏が読み上げと説明)

第39条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故あるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

説明 「理事長に事故あるときは」：事故とは、病気などで職務を果たせない場合に理事長を代行

「理事長が欠けたときは」：欠員となったとき、即ち、引っ越し(転居)や亡くなった場合

事例紹介 過去に、現職理事長が亡くなり、後任に総務担当理事が引き継いだケースあり。以上

参考事例として 愛宕2丁目・小幡氏より、「本年、理事長が急病のため 副理事長が総会までの2か月間職務代行するケースが発生。この場合、銀行取引上は別として対外的には副理事長名で対応した。」旨 紹介された。

常光部会長より 副理事長としてのベーシックな役割のほかに 兼務の状況について質問あり

- ・防犯と文化(愛宕2・小幡氏)
- ・広報：理事会の書記として議事録作成担当(ホームタウン豊2・小川氏)
- ・会計と自主防災本部の副本部長(ホームタウン諏訪1-71・長谷川氏)
- ・副理事長2名、うち1名：理事会代表として、ブロック委員会(委員)(聖3・内多)  
うち1名：理事の職務支援担当
- ・組合運営委員会(委員)、長期営繕委員会(委員)(豊5-1・井口氏)
- ・副理事長4名、営繕・広報・会計・環境の各委員会を担当(コスモフォーラム多摩・大山氏)  
(理事長、副理事長4、理事15、監事2名、計22名・役員手当なし・全部委託)

(2) マンション標準管理規約第40条(理事)(井口氏が読み上げと説明)

第40条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

2 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

説明 第1項 理事長、副理事長以外の理事は、理事長、副理事長とともに理事会の構成員となり、理事会に出席して意見を述べ、評決に参加します。さらに、規約と理事会の定めるところに従って、管理組合の業務を担当します。第2項に会計担当理事について明文を設けていますが、管理組合活動には、それ以外に、良好なコミュニティ形成や的確な情報提供、適切な財産管理など多岐にわたるため、そうした項目ごとに 理事の担当職務を明らかにし、管理組合活動を円滑に実施していくことが重要。

第2項では 特に 会計担当理事の業務について、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行うものとしています。ここでの 管理費等は 第25条(管理費等)の通り、管理費のほかに修繕積立金(又は団地修繕積立金)各棟別修繕積立金を含みます。

(3) マンション標準管理規約第41条(監事)(井口氏が読み上げと説明)

第41条 監事は、管理組合の業務の執行状況及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。

3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

説明 監事は 管理組合の業務の執行および財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない(第41条1項)、管理組合の業務の執行および財産の状況について、不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができます(第41条2項)。

説明 一般の区分所有者の場合、集会(総会)の招集を求めるには、区分所有者の議決権の5分の1以上を必要としています(第44条、法34条) 標準管理規約では 監事は 単独で 総会を招集する権限を付与されています。

1項の定めのように 監事は、「業務の執行および財産の状況を監査」することを求められているにもかかわらず 会計監査のみで終わっているケースがあるようですが 会員団地の監事の選任の仕方や業務内容について質問があり以下の回答があった。

監事の選任の仕方

- ・前年の理事長・副理事長(又は会計)のうち2名(ホームタウン豊2・小川氏)

- ・前年の理事長・副理事長・会計のうち2名、他に公認会計士監査あり。(鶴牧4・5 常光氏)
- ・理事長経験者。(全役員5名)(ホームタウン諏訪1-7・長谷川氏)
- ・全役員11名より 主に くじ。(聖3・内多)
- ・理事は各棟から選出。監事は全戸対象の公募するも応募なく、経験者の推薦。任期2年で4年まで。(愛宕2・小幡氏)
- ・鶴牧4・5の公認会計士監査  
公認会計士監査報告を得て 議案書を確定。  
監査内容 会計監査  
予算が適切に使われているか 転用・流用されていないか  
大きな工事案件等で 相見積がとられているか ETC

岩曾氏：第41条2項の不正は 以前の不整との違い？

マンション管理センター(相談係)の回答 「不整」がいつ「不正」になったか不明。

不正：法令・規約・細則・総会決定事項に反する行為や公私混同等団地住民の共同の利益に反する行為があったか するおそれがある場合。

常光部会長：監査のあり方について、議論が未成熟で 殆ど ステップ・アップが見られない。

監査報告に 決まり文句以外に文言を書いた例はあるか？ 各団地の状況？

- ・「なし」。(ホームタウン豊2・小川氏)
- ・「なし」。(ホームタウン諏訪1-7・長谷川氏)
- ・監査報告を2回に分けて行う。(愛宕2・小幡氏)  
1回目：3月末の預金等の残高および3月実績を除く11か月実績等についての監査報告  
2回目：総会に本・監査報告書を提出(5~6ページ)
- ・「なし」(例外、平成22年5月総会に1ページに及ぶ業務監査報告実施)(聖3・内多)

常光部会長：監事は理事会に出席しているか？

- ・「出席している」(ホームタウン諏訪1-7・長谷川氏)
- ・「出席しない」(ホームタウン豊2・小川氏)
- ・「出席している」(聖3・内多)

(記録 内多)

## 2. マンション標準管理規約第42条(総会)(内多氏が読み上げと説明)

第42条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2ヶ月以内に召集しなければならない。

4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。

5 総会の議長は、理事長が努める。

なお、第5項にはコメントがあり、総会において、“議長を選任する旨の定めをすることもできる。”としている。

以上、読み上げと説明があった。

### ① 第3項に関して、総会時期のヒアリング結果

ほとんどの組合では5月に開催している。例外は

- ・ 3月中に行う（注1）。会計年度は4月～翌年3月。役員任期は会計年度に同じ。決算は4月～12月実績を総会にかける。1月～3月の実績は5月中ごろ総会議事録と共に全組合員に報告される。次年度予算は総会にかける。（豊ヶ丘5-1）

（注1）本実施時期についての該当規約条項の内容については次回報告。

- ・ 豊ヶ丘5-3では4月に総会がおこなわれ決算は2月までの実績と聞いている。（小幡氏）
- ・ 7月に開催。会計年度は6月～翌年5月。（コスモフォーラム多摩）

## ②第4項に関して、臨時総会開催のヒアリング結果

### i) 監事召集によるもの

以下の場合を除いてなし。

- ・ 召集する動きはあったが、理事の理解が得られず潰えた。（愛宕2）
- ・ 組合員の1/5以上で召集の請求があったが、理事会より準備作業のマンパワー、事務処理に必要な機材・設備使用の了解が得られず紛糾したが、結局管理組合の機材等を使用して開催請求者で準備を行い開催した。（部会長より事例紹介）
- ・ 発端は監事の単独請求でも開催の必要理由を組合員の多くに周知して実行に移すなどの合意形成が重要。（大山副会長、小幡氏）

### ii) 理事長召集によるもの

大規模修繕に関係して開催されることはしばしばある。

大規模修繕関係以外について以下の事例が報告された。

- ・ 規約の改定（ホームタウン諏訪1-71）
- ・ 通常総会の議案書の決算数値ミス訂正（愛宕2）
- ・ 劣化診断予算取得のため（ホームタウン豊ヶ丘2）
- ・ プール閉鎖措置、管理会社変更（コスモフォーラム多摩）
- ・ 雪による雨樋破損緊急修理（エステート聖ヶ丘3）
- ・ 駐車場増設。通常総会で否決され設計を見直し臨時総会で可決（エステート鶴牧4・5）

## ③第5項関連の総会議長について

標準管理規約では“総会の議長は理事長が努める”とあるが、同規約コメントにもあるように、議長を議事に先立ちその都度選任することとしている組合も多い。

## 3. その他

合意形成の大切さに関して、内多氏より配布資料「他団地の駐車場（2台目・来客用）について」の紹介があった。

エステート聖ヶ丘3では敷地外の借用地にあって利用し難い来客用駐車場や2台目の駐車場設置のために、現在敷地内外に保有している駐車場の利用区分の再配分をおこない、利便性を向上させることを計画している。実施に先立ち先ず駐車場委員会の合意を得る目的で、他団地の状況も含めて一覧にまとめた、と資料の説明があった。

（記録 井口）

次回 6月2日（日）14:00～16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室